



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE VAUCLUSE

Agence régionale
de santé
de Provence-Alpes
Côte d'Azur

Délégation territoriale

Pôle santé environnement et sécurité sanitaire

Affaire suivie par : Christophe CRAVI

Tél : 04 13 55 85 65

Télécopie : 04 90 27 25 41

ars-paca-dt84-sante-environnement@ars.sante.fr

F:\Habitat_Rayonnements\HABITAT\habitat insalubre\ORANGE\218 avenue
de l'arc de Triomphe\PROCEDURE INSALUBRITE\ARRETE ET
NOTIFICATION\Arrete Insalubrité 218 aven Arc de Triomphe ORANGE .doc

ARRÊTÉ N° 2012339-0014

déclarant insalubre remédiable avec interdiction temporaire d'habiter l'appartement n°22
situé au premier étage d'un immeuble 218, avenue de l'Arc de Triomphe
84100 ORANGE appartenant à M. Driss IHAMOUINE

Parcelle BT 469

LE PREFET DE VAUCLUSE,
CHEVALIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE,

VU le Code de la Santé Publique, notamment les articles L1331-1 à L 1331-11, L.1331-26 à L.1331-31, L.1337-4, R.1331-4 à R.1331-11, R.1416-1 à R.1416-6 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.111-6-1, et L.521-1 à L.521-4 ;

VU la loi n° 70.612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre ;

VU le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2012240-001 du 27 août 2012 donnant délégation de signature à Madame Martine CLAVEL secrétaire générale de la préfecture de Vaucluse ;

VU l'arrêté préfectoral n° SI2010-03-19-0020-PREF du 19 mars 2010 modifiant le fonctionnement et la composition du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST) modifié par l'arrêté préfectoral n° SI 2010-04-16-0140-PREF du 16 avril 2010 ;

VU l'arrêté n° 2012DG/06/50 du 4 juin 2012 du directeur général de l'agence régionale de santé Provence-Alpes-Côte d'Azur portant délégation de signature à Madame Dominique GAUTHIER en tant que Déléguée Territoriale de Vaucluse ;

VU le rapport du 1^{er} octobre 2012 réalisé par le Pôle Santé Environnement et Sécurité Sanitaire de l'Agence Régionale de Santé - Délégation territoriale de Vaucluse constatant l'insalubrité du logement ;

VU l'avis émis par le Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) lors de la séance du 22 novembre 2012, concluant à la réalité de l'insalubrité du logement et à la possibilité d'y remédier ;

Considérant que l'appartement n°22 situé au premier étage d'un immeuble 218, avenue de l'Arc de Triomphe - 84100 à Orange, cadastré BT 469 (lot n°2), constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent ou sont susceptibles de l'occuper, notamment aux motifs principaux suivants :

- absence de réseau d'eau potable fonctionnel ;
- absence de cabinet d'aisance fonctionnel ;
- absence de moyen de chauffage ;
- absence de moyen de production d'eau chaude sanitaire fonctionnel ;
- insécurité de l'installation électrique ;
- absence de ventilation du logement ;
- manque d'isolation des ouvrants ;
- état des surfaces horizontales et verticales très dégradé ;
- insécurité du garde corps du balcon et de la porte d'entrée.

Considérant qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur délai d'exécution indiqués par le CODERST qui conclut à l'insalubrité et à la possibilité d'y remédier ;

SUR la proposition de Madame la secrétaire générale de la préfecture du Vaucluse,

A R R E T E

ARTICLE 1° - Décision

Le logement occupé par M. Didier FONTIER situé au premier étage dans un immeuble 218, avenue de l'Arc de Triomphe 84100 à Orange, cadastré BT 469 (lot n°2), propriété de M. Driss IHAMOUINE demeurant 69, chemin des Jardins neufs - 84000 à Avignon, ou de ses ayants-droit, est déclaré insalubre réparable avec interdiction d'habiter.

ARTICLE 2 - Nature des travaux et délai d'exécution

Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartient aux propriétaires mentionnés à l'article 1 de réaliser selon les règles de l'art, et dans le délai de 12 mois, les travaux ci-après :

- mettre en place une installation électrique sécurisée ;
- remettre en état le réseau d'alimentation en eau potable du logement ;
- remettre en état les cabinets d'aisance ;
- mettre en place un moyen de production d'eau chaude sanitaire fonctionnel et satisfaisant ;
- mettre en place une installation de chauffage adaptée ;
- remettre en état le garde corps du balcon ;
- mettre en place une porte d'entrée adaptée et sécurisée ;
- mettre en place un dispositif assurant le renouvellement efficace et permanent de l'air pour l'ensemble du logement ;
- assurer une amenée d'air frais à proximité directe des appareils à combustion s'il y a lieu ;
- mettre en place des ouvrants sur l'extérieur assurant une bonne isolation du logement.
- assurer la remise en état des surfaces verticales et horizontales dégradées ;

Les délais courent à compter de la notification ou de l'affichage du présent arrêté.

A l'issue des travaux, le logement devra être conforme au décret relatif aux caractéristiques du logement décent.

ARTICLE 3 - Exécution des travaux

La personne tenue d'exécuter les mesures prévues à l'article 2, peut se libérer de son obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation. Elle peut également conclure un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour les preneurs ou débirentiers d'exécuter les travaux prescrits et d'assurer, le cas échéant, l'hébergement des occupants.

Si les mesures prescrites à l'article 2 n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le propriétaire est mis en demeure dans les conditions prévues par l'article L. 1331-28-1 (Code Santé Publique) de les réaliser dans le

délai d'un mois et, si cette mise en demeure s'avère infructueuse, les mesures peuvent être exécutées d'office.

L'autorité administrative compétente pour réaliser d'office les mesures prescrites est le maire agissant au nom de l'Etat ou, à défaut, le préfet.

La créance de la collectivité publique résultant des frais d'exécution d'office, d'expulsion et de publicité foncière ainsi que des frais qui ont, le cas échéant, été exposés pour le relogement ou l'hébergement des occupants est recouvrée comme en matière de contributions directes.

Elle est garantie par l'inscription, à la diligence de l'autorité administrative compétente et aux frais des propriétaires, d'une hypothèque légale sur l'immeuble ou, dans le cas d'un immeuble en co-propriété, sur le ou les lots en cause.

ARTICLE 4 - Interdiction d'habiter

Compte tenu de la nature des désordres constatés, l'appartement n°22 situé au premier étage de cet immeuble est interdit à l'habitation dans un délai de trois mois à compter de la notification du présent arrêté et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité. Le propriétaire est tenu d'assurer à son occupant un relogement décent correspondant à ses besoins. Le propriétaire devra, dans un délai de deux mois, informer le préfet de l'offre d'hébergement qui a été faite à l'occupant.

A défaut, pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement temporaire des occupants, celui-ci sera effectué par la collectivité publique, et à ses frais.

Les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition à quelque usage que ce soit, en application de l'article L.1331-28-2 du Code de la santé publique.

ARTICLE 5 - Interdiction de diviser (art. L111-6-1 du code de la construction et de l'habitation)

Toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou sont déclarés insalubres est interdite. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 - Droits des occupants et sanctions pénales

Le propriétaire est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L.521-1 à L.521-3-2 reproduits en annexe du présent arrêté du code de la construction et de l'habitation.

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L.1337-4 du code de la santé publique ainsi que par les articles L.521-4 et L.111-6-1 du code de la construction et de l'habitation reproduits en annexe du présent arrêté.

ARTICLE 7 - Notification

Le présent arrêté sera notifié à toutes les personnes mentionnées à l'article 1 ainsi qu'aux occupants des locaux concernés. Il sera affiché à la mairie d'ORANGE et sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 8 – Publication et transmission

Le présent arrêté est publié à la conservation des hypothèques d'ORANGE, à la diligence du préfet et aux frais du propriétaire.

Il sera transmis au maire de la commune d'ORANGE, au procureur de la République d'AVIGNON, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (CAF et MSA), ainsi qu'au Conseil général de Vaucluse (Fonds départemental Unique Solidarité pour le logement).

ARTICLE 9 - Mainlevée

La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation, par les agents habilités de l'Agence Régionale de Santé – Délégation territoriale de Vaucluse, de la conformité de la réalisation des travaux de sortie d'insalubrité prescrits.

Le propriétaire tient à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art.

ARTICLE 10 - Recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet de Vaucluse dans les deux mois à compter de sa notification.

L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- EA 2- 14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07 SP) dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Nîmes (16, avenue Feuchères, 30000 NIMES), également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

ARTICLE 11 - Exécution

La secrétaire générale de la préfecture de Vaucluse, le directeur général de l'Agence Régionale de Santé PACA-Délégation territoriale de Vaucluse, le directeur départemental des territoires, le directeur départemental de la cohésion sociale, le maire d'ORANGE, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Avignon, le

4 DEC. 2012,

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
A L'ORIGINAL

~~Le Secrétaire Général~~

Martine CLAVEL